Deutscher Bundestag **Drucksache 18/11079**

18. Wahlperiode 18.01.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Lisa Paus, Sven-Christian Kindler, Christian Kühn (Tübingen), Matthias Gastel, Dr. Gerhard Schick, Dr. Thomas Gambke, Britta Haßelmann, Dr. Tobias Lindner, Corinna Rüffer und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Bahnliegenschaften in Berlin

Anfang 1994 wurden die Deutsche Bundesbahn und die Deutsche Reichsbahn im Zuge der Bahnreform zu einem nicht rechtsfähigen Sondervermögen des Bundes, dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), zusammengeführt und die privatrechtlich organisierte Deutsche Bahn AG (DB AG) gegründet.

Die Aufteilung des Immobilieneigentums zwischen der DB AG und dem BEV erfolgte nach § 20 des Gesetzes zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen (BEZNG) anhand des Merkmals der „Bahnnotwendigkeit“: Liegenschaften und sonstige Vermögensgegenstände, welche unmittelbar und ausschließlich für das Erbringen von Eisenbahnverkehrsleistungen sowie für das Betreiben der Eisenbahninfrastruktur notwendig waren, gingen an die DB AG über. Alle anderen Grundstücke blieben grundsätzlich im Eigentum des BEV.

Rund 3 000 ehemalige Bahn-Liegenschaften verblieben beim Bund und wurden in der Eisenbahnimmobilien Management GmbH (EIM) zusammengeführt. Auftrag der EIM war es, die Liegenschaften in einem Zeitraum von 15 Jahren zu verkaufen. Im März 2001 wurde die EIM in die Vivico Real Estate umgewandelt, die den Auftrag bekam, die verbliebenen Liegenschaften mit maximalen Gewinn zu vermarkten. Eigentümer der Vivico Real Estate waren zu 94,99 Prozent das Bundeseisenbahnvermögen und zu 5,01 Prozent der Bund. Von den insgesamt 6,9 Millionen Quadratmetern Grundstücksfläche lagen 40 Prozent in Berlin (Vgl. MieterEcho 328/Juni 2008). Am 4. Dezember 2007 wurde die Vivico Real Estate nach einem Bieterverfahren für 1,03 Mrd. Euro an die österreichische CA Immobilien AG verkauft (Vgl. Pressemitteilung Sal. Oppenheim vom 4. Dezember 2007)

Die Deutsche Bahn AG gründete im Februar 2002 die Aurelis Real Estate GmbH & CO KG als hundertprozentige Tochtergesellschaft der DB AG. Am 30. April 2003 veräußerte die DB AG ein Portfolio von ca. 30 Millionen Quadratmetern von nicht betriebsnotwendigen Immobilien zum Buchwert an die Aurelis Real Estate GmbH & CO KG. Im September 2007 wurde die Aurelis Real Estate GmbH & CO KG an ein Konsortium von Hochtief und Grove International Partners verkauft (Vgl. Bundestagsprotokoll Nr. 16/46).

Dem Internetauftritt des Bundeseisenbahnvermögens zufolge verbleibt ein Immobilienpaket im Wert von 6,7 Mrd. Euro im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens, das durch eine Verwertungsgesellschaft verwaltet und verwertet wird.

Dem Internetauftritt der Deutschen Bahn ist zu entnehmen, dass der Immobilienbestand der Deutschen Bahn AG und deren Aktiengesellschaften bundesweit

Grund und Boden mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 Milliarden m² umfasst – eines der größten Immobilienportfolios in Deutschland. Zielstellung der unternehmerisch ausgerichteten Deutschen Bahn AG ist es, sich von Immobilien zu trennen, die nicht mehr für das Kerngeschäft im Eigentum gehalten werden müssen.

Der Anstieg der Mieten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird zu einem immer drängenderen sozialen Problem in Deutschland. Angesichts des angespannten Immobilienmarktes in Berlin ist die Sicherung und zusätzliche Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine dringliche Aufgabe für die nach-haltige Entwicklung der Stadt. Neben dem Neubau und Ankauf von Wohnungen spielt auch die Verstetigung des Baulandangebots und die bessere Mobilisierung von Flächenpotenzialen eine wichtige Rolle, um landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und sozialen Bauträgern die nötigen Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. In der Koalitionsvereinbarung zwischen Berliner SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wurde deshalb beschlossen, für verkehrlich nicht mehr benötigte Bahnflächen den Ankauf zu prüfen.

Wir fragen die Bundesregierung:

Bundeseisenbahnvermögen

1. Welche zu Wohnzwecken genutzten Immobilien unterhält das Bundeseisenbahnvermögen in Berlin und wie viele Wohneinheiten befinden sich jeweils darin (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?
2. Welche zu Wohnzwecken vorgesehenen aber derzeit unbewohnten Immobilien unterhält das Bundeseisenbahnvermögen in Berlin und wie viele Wohneinheiten befinden sich jeweils darin (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?
3. Welche zu gewerblichen Zwecken genutzten Immobilien unterhält das Bundeseisenbahnvermögen in Berlin und welche Flächengröße weisen diese jeweils auf (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?
4. Welche zu gewerblichen Zwecken vorgesehenen aber ungenutzten Immobilien unterhält das Bundeseisenbahnvermögen in Berlin und welche Flächengröße weisen diese jeweils auf (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?
5. Welche gemischt genutzten Immobilien unterhält das Bundeseisenbahnvermögen in Berlin und welche Flächengröße weisen diese jeweils auf (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?
6. Welche sonstigen Immobilien unterhält das Bundeseisenbahnvermögen in Berlin (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?
7. Welche Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens stehen aktuell in Berlin zu Verkauf?
8. Welche der oben abgefragten Immobilien sind im Zeitraum bis 2021 zum Verkauf vorgesehen (bitte nach Bezirk und Nutzfläche aufschlüsseln)?
9. Nach welchen Kriterien wählt das Bundeseisenbahnvermögen die zu veräußernden Immobilien aus?
10. Nach welchen Kriterien findet der Verkauf der zu veräußernden Immobilien statt?
11. In welchem Umfang hat das Bundeseisenbahnvermögen seit 1994 Immobilienvermögen in Berlin veräußert (bitte auflisten nach Jahr, Bezirk und Nutzfläche, Verkaufspreis)?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

12. Welche Immobilien in Berlin befanden sich bis zu ihrem Verkauf im Dezember 2007 an die österreichische Immobilien-AG CA im Besitz der Vivico Real Estate (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

    Besitzt die Bundesregierung Erkenntnisse über den damaligen Verkehrswert der Immobilien?

13. Wie kam es im Zeitablauf, beginnend ab dem Jahr 1994, zu dem Gesellschaftsanteil des Bundes in Höhe von 5,01 Prozent und zu dem Gesellschaftsanteil des Bundeseisenbahnvermögens in Höhe von 94,99 Prozent jeweils an der EIM bzw. Vivico Real Estate und welche Rolle spielten dabei grunderwerbsteuerliche Fragestellungen?

14. Hat die Umwandlung der EIM in die Vinico Real Estate Grunderwerbsteuer ausgelöst?

    Wenn nein, warum nicht?

15. Handelte es sich bei dem Verkauf der Vivico Real Estate an die österreichische Immobilien-AG CA um einen Share Deal, der nicht der Grunderwerbsteuer unterlag?

    Wenn ja, wie hoch sind die Einnahmen, die den Ländern dadurch entgangen sind (bitte auch Auflistung der entgangenen Einnahmen jeweils für die betroffenen Länder)?

Deutsche Bahn AG

16. Welche zu Wohnzwecken genutzten Immobilien unterhält die DB AG nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin und wie viele Wohneinheiten befinden sich jeweils darin (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

17. Welche zu Wohnzwecken vorgesehenen aber derzeit unbewohnten Immobilien unterhält die DB AG nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin und wie viele Wohneinheiten befinden sich jeweils darin (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

18. Welche zu gewerblichen Zwecken genutzten Immobilien unterhält die DB AG nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin und welche Fläche weisen diese jeweils auf (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

19. Welche zu gewerblichen Zwecken vorgesehenen aber ungenutzten Immobilien unterhält die DB AG nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin und welche Flächengröße weisen diese jeweils auf (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

20. Welche gemischt genutzten Immobilien unterhält die DB AG nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin und welche Flächengröße weisen diese jeweils auf (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

21. Welche sonstigen Immobilien unterhält die DB AG nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

22. Für welche der oben genannten Immobilien ist nach Kenntnis der Bundesregierung eine Freistellung von den Bahnbetriebszwecken erfolgt?

23. Welche Immobilien der Deutschen Bahn AG stehen nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit in Berlin zu Verkauf?

24. In welchem Umfang hat die Deutsche Bahn AG nach Erkenntnissen der Bundesregierung seit 1994 nicht-betriebsnotwendiges Immobilienvermögen in Berlin veräußert (bitte auflisten nach Jahr, Bezirk und Nutzfläche)?

25. Besitzt die Bundesregierung Erkenntnisse darüber, bei welchen Immobilienverkäufen der Deutschen Bahn AG in Berlin es sich seit 1994 um Rechtsgeschäfte handelte, denen der Aufsichtsrat zustimmen musste?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

26. Besitzt die Bundesregierung Erkenntnisse darüber, welche Immobilien aus Berlin im sogenannten Aurelispaket gebündelt und 2003 als Paketverkauf an die Aurelis Real Estate GmbH & CO KG verkauft wurden (bitte auflisten nach Bezirk und Anschrift)?

27. Besitzt die Bundesregierung Erkenntnisse darüber, welche Immobilien aus Berlin sich zum Zeitpunkt ihres Verkaufs im September 2007 noch im Besitz der Aurelis Real Estate GmbH & CO KG befanden (vgl. Bundestagsdrucksache 16/1801)?

    a) Besitzt die Bundesregierung Erkenntnisse über den damaligen Verkehrswert der Immobilien?

    b) Welcher Veräußerungserlös wurde beim Verkauf der Aurelis Real Estate GmbH & CO KG seitens der Deutsche Bahn AG erzielt?

Berlin, den 17. Januar 2017

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333